



## Vente d'un terrain tout en étant bénéficiaire

Par **Nga**, le **22/08/2013** à **21:29**

Bonsoir,

Pouvez vous me faire savoir s'il est possible d'acheter un terrain appartenant à la famille. Ma mère étant décédée, mon père et mes 4 autres frères et soeurs ainsi que moi-même en sont les héritiers.

Mon père a une 1/2 part + l'usufruit de la part de ma mère avec les 4 frères et soeurs en nu propriétaire...

Ce terrain n'a pas une grande valeur même s'il a été estimé par nous même au moment de la succession à 30 000€.

Mon père aimerait le vendre pour 1000 € car terrain agricole, non constructible, à moi-même.

Mes frères et soeurs sont d'accord pour cette transaction.

Que faut-il faire et les frais d'acquisition qui m'incombent seront de combien ?

Merci de bien vouloir me répondre, bien cordialement.

Nga

Par **youris**, le **22/08/2013** à **23:46**

bjr,

si le terrain vaut 30000 € vous aurez du mal à trouver un notaire qui passe l'acte de vente pour 1000 €.

l'administration fiscale qui connaît la valeur de ce type de bien risque de vous faire payer les frais pour sa valeur réelle.

dans votre cas, la solution est une donation qui nécessite un acte notarié.

cdt

Par **Nga**, le **23/08/2013** à **09:35**

Non, ce terrain ne vaut pas 30.000€ mais environ 3.000€, nous avons gonflé le chiffre en pensant le vendre plus cher. Il se trouve que la donation à 5 pers. coûte environ 2500 €, ce qui est très chère pour la valeur du terrain ; c'est pourquoi mon père a décidé de le mettre au prix minimum de 1000 € pour que ma soeur puisse l'acquérir sans se ruiner(elle n'a pas les fonds disponibles, situation précaire...) Les frères et soeurs sont tous d'accord, au lieu de

donner le terrain avec les actes notariés qui sont élevés et à la charge de ma soeur, on le vend au prix le plus bas ou au prix réel indiqué par la SAFER, cad 2930€ pour 2021m, soit 1,45€ le m.

Pensez-vous que nous puissions le faire ainsi pour un coût moins élevé des honoraires notariales. Mon père en tant qu'usufruitier du tout, avec sa 1/2 part et l'accord des 4 enfants, a le droit de vendre son terrain comme il l'entend je suppose. Quel serait alors le coût, acte notarié, à payer par l'acheteur, cad ma soeur.

D'avance, je vous remercie pour vos éclairages et conseils,

Bien cordialement,

Nga

Par **youris**, le **23/08/2013** à **17:05**

bjr,

vous trouverez sur internet des sites de calcul en ligne de frais d'actes notariés qui comprennent des frais fixes et des frais proportionnels.

il est certains que l'acquéreur devra payer plus de frais que la valeur du terrain, l'acquéreur devrait avoir à payer entre 1500 et 2000 € de frais d'acte.

je ne comprends pas pourquoi vous avez surestimé à ce point la valeur de ce terrain à 10 fois la valeur de la safer.

cdt